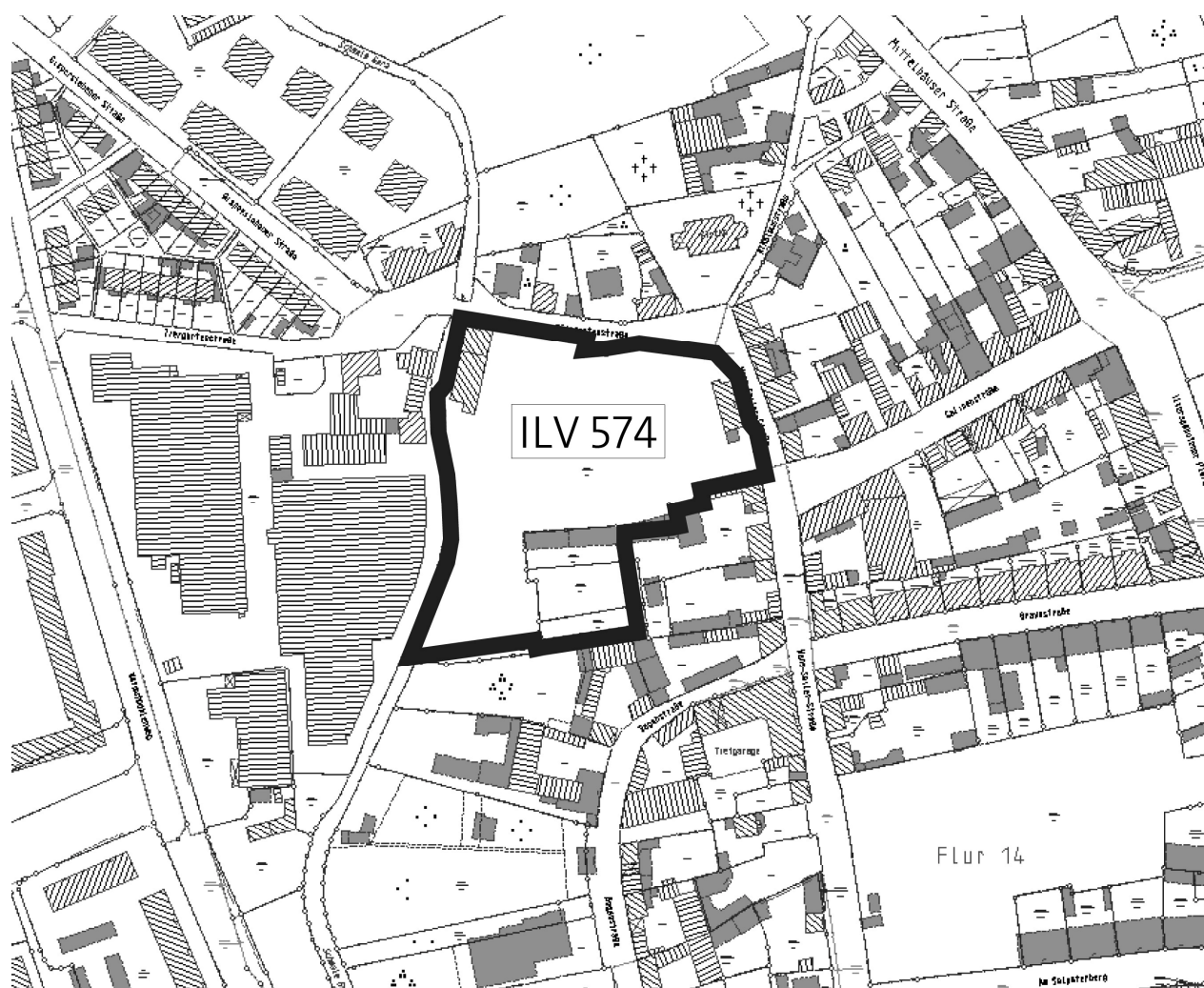


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV 574 „An der Martinikirche“

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
21.01.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung

- 1.1 Plananlass und -erfordernis
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Bestandsdarstellung
- 1.6 Allgemeine Planungsziele
- 1.7 Planungsalternativen

2. Begründung der Festsetzungen

- 2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
- 2.6 Öffentliche Grünflächen
- 2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 2.8 Erschließung
- 2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
- 2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.11 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft
- 2.12 Gestaltungsvorschriften
- 2.13 Hinweise zum Planvollzug

3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern

4. Anlagen

- Schallimmissionsprognose LG 43/2013, 29.10.2013
- Geotechnischer Bericht DIN 4020 mit umwelttechnischen Erhebungen, 06.08.2013
- Gutachten zur Wildbienen- und Wespenfauna an einer Trockenmauer, Juni 2013
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Europäischen Vogelarten, 20.08.2013
- Kontrolle einer Baubrache mit Abrissgebäuden auf vorhandenem Vorkommen von Fledermäusen im Zuge des Bauvorhabens „Wohnen an der Martinikirche“ in der Stadt Erfurt, 08.09.2013

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer gewerblichen Brachfläche südlich der Tiergartenstraße, westlich der Hans-Sailer-Straße und östlich der Schmalen Gera (Flurstücke 50/4, 52/3, 53/7 und 53/9 und der Flur 15 Gemarkung Ilversgehofen) Wohngebäude zu errichten und beantragte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Im Vorfeld wurde durch die Stadt Erfurt und den Vorhabenträger ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, in dessen Ergebnis straßenbegleitend an der Tiergartenstraße bis zur Ecke Hans-Sailer-Straße 13 Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und im rückwärtigen Bereich 14 einzeln stehende Einfamilienhäuser entstehen sollen.

Der rückwärtige Planbereich ist derzeit nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV 574 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 07.01.2013 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf den Flurstücken 50/4, 52/3, 53/7 und 53/9 und der Flur 15 Gemarkung Ilversgehofen gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV 574 "An der Martinikirche" wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 24.04.2013 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 24.05.2013 veröffentlicht.

Das Vorhaben wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt:

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Fläche wurde in der Vergangenheit durch den westlich der schmalen Gera gelegenen Gewerbebetrieb genutzt. Sie wurde zwischenzeitlich überwiegend bräumt und liegt brach.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m².
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Es wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

Unter Bezugnahme auf § 5 Abs. 3 ThürNatG wurde durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft, ob von der Erarbeitung des Grünordnungsplanes abgesehen werden konnte.

Mit Schreiben vom 26.02.2013 hat die untere Naturschutzbehörde erklärt, dass ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 574 erforderlich ist.

Nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum vom 03. bis 14. 06.2013 im Bauinformationsbüro der Stadt Erfurt unterrichten und zur Planung äußern.

Mit Beschluss Nr. 1791/13 vom 13.02.2014 hat der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV574 „An der Martinikirche“ gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom 07.03.2014 bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 07.03.2014 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 17.03.2014 bis 17.04.2014.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 574 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 78 der Flur 15 Gemarkung Ilversgehofen (Tiergartenstraße)

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 72/1 der Flur 15 Gemarkung Ilversgehofen (Schmale Gera)

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 53/5 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 53/8, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 53/8, 53/6 und 52/4 sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 52/4 der Flur 15 Gemarkung Ilversgehofen

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 48 der Flur 15 Gemarkung Ilversgehofen (Hans-Sailer-Straße)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 50/4, 52/3, 53/7 und 53/9 und der Flur 15 Gemarkung Ilversgehofen.

1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Das Plangebiet stellt eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche dar, die nördlich, östlich und südlich von gemischt genutzter Bebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen wieder nutzbar gemacht. Zudem besteht basierend auf den aktuellen Berechnungen der Wohnungsbedarfsprognose in der Stadt Erfurt ein Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser im Kernstadtbereich.

So wird auch in der vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung ausgesagt, dass „die standortgerechte Reaktivierung und bedarfsgerechte Nachnutzung brachliegender Flächen ... grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ... entspricht, vgl. G 3.1.4 Landesentwicklungsplan 2004 sowie G 2-1 und G 2-3 Regionalplan Mittelthüringen.“

Das Vorhaben steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Das rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt für den für das Plangebiet maßgeblichen Bereich eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Aus dieser Darstellung lässt sich das geplante kleine Wohngebiet, das von der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, sowie im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich von Mischnutzungen geprägt sein wird, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln, auch wenn im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 574 als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Der bestehende Konkretisierungsspielraum des Flächennutzungsplanes wird durch die Planung nicht überschritten.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB.

1.5 Bestandsdarstellung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 574 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die bestehende Grünstruktur des Gebietes und die Umweltbelange bewertet wurden. Nachfolgend soll zusammengefasst ausgeführt werden, welche Umweltbelange der bestehenden Situation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet wurden. Wenn sich aus den Gutachten bebauungsplanrelevante Ergebnisse ergeben haben, so wurden sie in den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der ehemals eigenständigen Siedlung Ilversgehofen im Norden der Stadt Erfurt und ist in sich relativ eben auf ca. 185 m NHN. Es ist heute Bestandteil des kompakten Stadtkörpers. Ein Bezug zur umgebenden Landschaft ist nur sekundär durch den tangierenden Flusslauf der Schmalen Gera gegeben.

Die Fläche befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Daraus ergibt sich eine Beschränkung für die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Kamine dürfen auch nicht betrieben werden.

Boden, Altlasten, Abfall

Das Plangebiet wurde ehemals für Zwecke der Kleinindustrie genutzt. In den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts waren die Grundstücke Hans-Sailer-Straße 58 (Flurstück 50/4) und Hans-Sailer-Straße 59 (Flurstücke 52/3, 53/7 und 53/9) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Altlastenflächen erfasst. Das Gelände wurde nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung überwiegend beräumt und saniert.

Mit Planungsbeginn befanden sich im nordwestlichen Bereich eine historische Mühle und im nordöstlichen Grundstücksbereich ein leerstehendes zweigeschossiges Gebäude in Fachwerkbauweise, beide in ruinösem Zustand, sowie eine Tropfkörperkläranlage in Bauart der 1980er Jahre mit verbundenem Abwasserleitungssystem im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich beräumt.

Zur Abklärung der heutigen Situation wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch ein Sachverständigenbüro ein geotechnischer Bericht nach DIN 4020 mit umwelttechnischen Erhebungen mit Arbeitsstand vom 06.08.2013 erstellt. Unter anderem lag diesem Bericht die Altlastenuntersuchung, Baugrunderkundung und Gründungsberatung".- Bericht vom 29.06.2007, zu Grunde.

Im geotechnischen Bericht des Sachverständigenbüros wird ausgesagt, dass im Plangebiet verhältnismäßig dünne örtliche Auffüllungen vorhanden sind, die organoleptisch unauffällig sind und die gemäß Analytik den Zuordnungswerten bis Z 1.2 (eingeschränkter offener Einbau) entsprechen. Im Zuge der Erschließung des Areals werden diese Auffüllungen gründungsmäßig bis auf die rolligen Geraschotter durchstoßen, so dass keine technogenen Auffüllungen mehr im Boden verbleiben werden.

Organoleptische Auffälligkeiten sowie spürbare und substantielle Beeinträchtigungen von Bodenflora und Bodenfauna wurden nicht festgestellt. Unter Bezugnahme auf die Befunde der Erkundung von GeoConsult und den jetzigen Erhebungen ist kein Gefahrenpotenzial vorhanden. Die Grundwasseranalysen der drei Grundwassermessstellen vom März bis zum Juli 2013 zeigen durchweg deutlich unter den Geringfügigkeits-Schwellenwerten der LAWA 2007 rangierende Messwerte für alle untersuchten Parameter. Schadstoff-Fahnen im Talgrundwasser der Gera wurden im Untergrund des Bauquartiers nicht nachgewiesen.

Das belastete und Z-1-klassifizierte unterliegende Mauerwerk der noch vorhandenen Gebäude, der Fußboden mit dünner unbewehrter Bodenplatte (Stärke knapp 10 cm) und die punktuell vorhandene Foundation (dünne Fundamentstreifen) müssen aufgenommen und der Entsorgung zugeführt werden.

Die alte Tropfkörperanlage im südwestlichen Plangebiet ist im Zuge der fachgutachterlichen Ausführungsplanung mit ihrem Inhalt zu beproben und abfalltechnisch zu klassifizieren.

Eine fachgutachterliche Begleitung der Revitalisierung ist erforderlich. Um schädliche Auswirkungen der Rückbaumaßnahme auf das Umfeld und die Beschäftigten zu minimieren, empfiehlt sich ein baubegleitendes Überwachungs- und Beweissicherungsprogramm.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurden auf Grund vermuteter Betroffenheit nachfolgende Gutachten erstellt:

- Gutachten zur Wildbienen- und Wespenfauna an einer Trockenmauer, Juni 2013
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Europäischen Vogelarten, 20.08.2013
- Kontrolle einer Baubrache mit Abrissgebäuden auf vorhandenem Vorkommen von Fledermäusen im Zuge des Bauvorhabens „Wohnen an der Martinikirche“ in der Stadt Erfurt, 08.09.2013

Gutachten zur Wildbienen- und Wespenfauna an einer Trockenmauer

Es wurden 7 Arten von Wildbienen und Wespen in der vorhandenen Mauer an der Tiergartenstraße nachgewiesen. Sie sind nach der Roten Liste Thüringen bzw. Roten Liste Deutschland derzeit ungefährdet.

Wenn ein Erhalt nicht möglich ist, sollten möglichst große Teile der Mauer an einer anderen Stelle südexponiert mit einer Mindesthöhe von 1,5m wieder aufgebaut werden. Da die Wildbienen unterschiedliche Lebensweisen und Aktivitätsräume besitzen, gibt es in der Vegetationszeit keinen günstigen Zeitpunkt für die Umsetzung. Besser erweist sich die Umsetzung in der vegetationsfreien Zeit, auch wenn manche Arten als Imagines oder auch Larven in der Mauer überwintern.

Die Umsetzung sollte sukzessive, über den Zeitraum von mindestens 2 Jahren erfolgen, damit den Arten Zeit verbleibt, in die neuen Mauern umzusiedeln.

Artenschutzrechtliche Prüfung der Europäischen Vogelarten

Zur Ermittlung der Avifauna des Untersuchungsgebietes erfolgte von Ende April bis Mitte Juni 2013 eine Kartierung der das Untersuchungsgebiet nutzenden Vogelarten. Es wurden insgesamt 23 Arten nachgewiesen, davon 2 Brutvögel und 21 Nahrungsgäste/Durchzügler. Darüber hinaus wurden 8 weitere Vogelarten als potentiell wahrscheinliche Brutvögel und 2 weitere Arten als potentiell wahrscheinliche Nahrungsgäste eingeschätzt. Hiervon sind 2 Arten streng geschützt und/oder im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und/oder in den Roten Listen Thüringens bzw. Deutschlands verzeichnet.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden für die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nicht erfüllt.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Diese zielen insbesondere auf die zeitliche Beschränkung der Gehölzbeseitigung und des Gebäudeabbruchs. Für bestimmte Arten sind Nisthilfen zu errichten.

Fledermäuse

Zur Feststellung der Aktivität von Fledermäusen wurden mit Detektoren, die Ultraschall registrieren und aufzeichnen können, Begehungen durchgeführt, sowie zur automatischen Ultraschallregistrierung ein Aufnahmegerät für jeweils eine Nacht in den zu untersuchenden Gebäuden aufgestellt, um zu prüfen, ob Fledermäuse in der Nacht in die Gebäude einfliegen. Des Weiteren wurden die Gebäude auf vorhandene Fledermäuse oder Kots Spuren kontrolliert.

Bei den Detektorbegehungen konnten nur verhältnismäßig wenig Rufe von Fledermäusen aufgezeichnet werden. Dies lässt verschiedene Deutungen zu. Zum einen scheint das Gelände von den im Stadtgebiet vorkommenden Fledermausarten mehr als Leitlinie denn als Jagdgebiet genutzt zu werden, denn bei fast allen Beobachtungen handelte es sich um Überflüge. Nur vereinzelt konnten jagende Tiere in der Nähe der Gebäude beobachtet werden.

Aus Sicht der Gutachter wären mehr Aktivitäten von Fledermäusen am Mühlengebäude zu erwarten, da dieses an die Schmale Gera grenzt. Besonders Wasserfledermäuse nutzen das Umfeld solcher Gewässer als Nahrungshabitat. Die wenigen akustischen Beobachtungen von Wasserfledermäusen lassen sich damit erklären, dass das Fließgewässer im Bereich des Baugrundstücks bzw. an der Mühle so stark mit Ufer begleitenden Gehölzen zugewachsen ist, dass nahes Jagen kaum möglich ist.

Aus Sicht des Schutzes von Quartieren von Fledermäusen spricht nichts gegen den Abriss der beiden untersuchten Gebäude, wobei eine letzte Gebäudekontrolle unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten zu erfolgen hat. Zur Vermeidung des Risikos der Beeinträchtigung von im Gebiet jagenden Fledermäusen durch optische Störungen ist die Ausführung der Bauarbeiten während der Vegetationsperiode nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. Die beabsichtigte Entwicklung der öffentlichen Grünfläche an der Schmalen Gera begünstigt die Eignung als Nahrungshabitat für Wasserfledermäuse. Im Zuge dieser Aufwertung und dem zu erwartenden Mehrbedarf an Quartieren sind gewässerseitig mindestens vier Fledermauskästen an den Gebäuden anzubringen.

Lärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation des umgebenden Gewerbes liegt die Schallimmissionsprognose LG 43/2013-B vom 29.10.2013 vor.

Bei den vorgenommenen Messungen konnten keine Überschreitungen (mit Ausnahme freistehendes Wehr - prognostische Betrachtung) der zulässigen Richtwerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 und TA Lärm festgestellt werden.

Nach Entfall der abschirmenden Bebauung (ehemalige Mühle) zum Wehr (unverzichtbarer Bestandteil zum Betrieb der Mühle) ist allerdings mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Wasserrauschen zu rechnen. Da es sich um eine technische Anlage (Bestandteil Mühle) handelt, wird das Wasserrauschen mit den Richtwerten der TA Lärm verglichen. Die Richtwerte der TA Lärm werden für ein Mischgebiet nachts um 15 dB und für ein allgemeines Wohngebiet sogar um 20 dB überschritten. Je nach subjektiver Einstellung zum Wasserrauschen können jedoch mehr oder weniger starke Beeinträchtigungen bei den Anwohnern hervorgerufen werden. Durch den Gutachter wird ein Rückbau des Wehres, welches durch den Abriss der Mühle aus dem funktionalen Zusammenhang gerissen ist, dringend empfohlen. Nach Informationen vom Architekturbüro Dr. Walter und Walter (vgl. Schallimmissionsprognose LG 43/2013-B vom 29.10.2013, Punkt 7 Seite 12) wurden bereits Festlegungen zum Rückbau des Wehres getroffen. Sollte dennoch am Wehr (Mühle) festgehalten werden - muss die vorliegende Schallimmissionsprognose mit Lärminderungsvorschlägen zur Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet ergänzt werden.

Gebäudebestand und denkmalrechtliche Situation

Das Plangebiet ist überwiegend beräumt.

An der nordöstlichen Ecke des Plangebiets (Hans-Sailer-Straße 58) befand sich zu Planungsbeginn ein zweigeschossiges Gebäude in Fachwerkbauweise in einem sehr schlechten Bauzustand ohne denkmalrechtlichen Belang.

An der nordwestlichen Ecke (Tiergartenstraße 1) befand sich zu Planungsbeginn die ehemalige Kupferhammermühle mit einer angrenzenden barocken Steinmauer als Grundstücksein-

friedung zur Tiergartenstraße. Beide Gebäude wurden zwischenzeitlich beräumt. Das Radhaus zur Mühle befindet sich außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück der Schmalen Gera, welches der Stadt Erfurt gehört.

Nach Auskunft des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurde der Mühlenstandort in der ehemals selbständigen Gemeinde Ilversgehofen erstmals um 1500 erwähnt, 1518 als Kupferhammer bezeichnet, in der Folgezeit auch als Mahlmühle. Am 5. November 1813 brannten französische Truppen die Mühle nieder, doch schon 1815/16 sollen ein neues Mühlengebäude mit Nebengebäuden, Scheunen und Stallungen fertig gestellt gewesen sein.

Seit ca. 1900 ruhte der Mühlenbetrieb, die Mühlentechnik wurde Stück für Stück demontiert. Seit den 1930er Jahren wurde über einen Generator Strom erzeugt, deshalb das Radhaus 1948 noch einmal in Stein neu erbaut. Seit der Verfüllung des Gerinnes 1983 läuft das Wasser aber nur noch durch die Schmale Gera am Radhaus vorbei.

Die baulichen Anlagen der ehemaligen Kupferhammermühle wiesen an mühlenspezifischen Merkmalen lediglich noch die Lage an der Schmalen Gera sowie die Mühlenbrücke und das Radhaus auf. Mit Ausnahme eines Kamrades existierte auch keine Mühlentechnik mehr.

Die Bruchsteinmauer stellt die Außenmauer eines mehrgeschossigen barocken Gebäudes dar, welches wahrscheinlich in Folge der Brandschätzung des Mühlengebäudes abgebrochen wurde. Sie wurde nach Vermauerung der Fenster als Einfriedung zur Straße belassen.

Zusammenfassend wurde durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie festgestellt, dass die geschichtliche Bedeutung und Aussagekraft der verbliebenen baulichen Anlagen nicht ausreichend sind, um Kulturdenkmal im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes, also von Bedeutung im Landesmaßstab zu sein.

Dennoch besaßen sie für den Erfurter Ortsteil Ilversgehofen eine ortsgeschichtliche und ortsbildprägende Bedeutung.

Deshalb wurde durch den Vorhabenträger im Variantenvergleich mit Kostenschätzung untersucht, ob durch Umbau des derzeit ruinösen Mühlengebäudes zu 4 Eigentumswohnungen das Gebäude revitalisiert werden kann oder durch einen Neubau von 4 Reihenhäusern in etwa gleicher Kubatur auf der Fläche der Mühle die städtebauliche Situation nachempfunden werden kann.

Diese beiden Varianten wurden der mit dem städtebaulichen Wettbewerb bevorzugten Lösung von 4 Reihenhäusern straßenbegleitend zur Tiergartenstraße verglichen.

Unabhängig von den unmaßstäblich höheren Mehrkosten von ca. 520000 Euro (Eigentumswohnungen) bzw. ca. 90000 Euro (4Reihenhäuser) musste im Ergebnis der Variantenuntersuchung anerkannt werden, dass aus städtebaulichen Gründen von der Sanierung der Mühle und Umnutzung zu Wohnzwecken an diesem Standort abzuraten ist.

Gesunde Wohnverhältnisse können an diesem Standort nicht gewährleistet werden.

Auch wenn das vormals vorhandene Mühlengebäude dem Stand der Technik entsprechend hätte saniert werden können, wäre die Ausrichtung des Baukörpers in Nord-Süd-Richtung geblieben. Eine Besonnung und ausreichende Belüftung war nur an der östlichen Längsseite gegeben. Im Süden grenzte der dichte Bewuchs der Uferbestockung mit Großbäumen und Gehölzen an den Giebel. Im Westen befanden sich zum einen zwischen Gebäudeaußenkante und Flusslauf der Schmalen Gera 2 Großbäume und zum anderen befinden sich am jenseitigen Geraufer in einem Abstand von 5 bis 7,5m Betriebsgebäude mit einer Höhe von ca. 9m sowie Großbäume und dichte Gehölze auf der verbleibenden Fläche bis zur Tiergartenstraße.

Sanierte Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der ehemaligen Mühle wären dunkel geblieben, ohne Sonne und feucht auf Grund der Nähe zum Wasser.

Es war absehbar, dass trotz des enorm hohen finanziellen Aufwands einer Sanierung diese Art von Wohnungen nicht verkaufbar oder vermietbar sind. Das gleiche beträfe einen Neubau an gleicher Stelle nach Abriss des desolaten Mühlengebäudes.

Unabhängig davon wäre die Durchgängigkeit eines Fußweges entlang der Schmalen Gera bei Revitalisierung des Mühlengebäudes bzw. Neubau an gleicher Stelle nicht mehr möglich.

Wenn nun die Mühle nicht erhalten werden kann, ist eine Erhaltung insbesondere des Wehres aus dem baulichen und historischen Kontext gerissen. Das Wehr befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem stadteigenen Grundstück der Schmalen Gera. Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde soll der gewässerseitige Anlagenbestand deshalb einschließlich der naturfernen Befestigungen des Ufers an der westlichen Grenze des Plangebiets zurückgebaut werden. Die Herstellung der Durchgängigkeit des Flusses und eine naturnahe Gestaltung des Ufers werden als vorrangig angesehen.

Außerdem ergaben die Messungen im Rahmen der Schallimmissionsprognose LG 43/2013-B dass das Wasserrauschen (freistehendes Wehr), nach den Vorschriften der TA Lärm die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nachts um 20 dB überschreitet. Um zusätzliche Lärm-minderungsmaßnahmen am Wehr zu vermeiden, ist ein Rückbau des Wehres auch empfehlenswert.

Das Radhaus, welches sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem stadteigenen Grundstück der Schmalen Gera befindet, soll entsprechend einer Forderung der unteren Denkmalbehörde als Sachzeugnis erhalten werden.

Konkrete Vereinbarungen zur Beteiligung am Erhalt des Radhauses und zum Rückbau des Wehres werden im Durchführungsvertrag geregelt, da sich dieser gewässerseitige Anlagenbestand nicht mehr im Geltungsbereich des Plangebiets befindet, sondern auf dem angrenzenden Flurstück der Schmalen Gera im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit einer straßenbegleitenden Bebauung und einer Bebauung im Grundstücks-/Blockinnenbereich
- planungsrechtliche Umsetzung des Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils
- Bewältigung Konflikte hinsichtlich Immissions- und Artenschutz
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume
- Sicherung einer Nord-Süd-Durchwegung an der Schmalen Gera

Städtebauliches Konzept

Für die etwa 1 ha große Grundstücksfläche zwischen Tiergartenstraße, Hans-Sailer-Straße und der Schmalen Gera (alte Condomi-Fläche) wurde durch den Vorhabenträger ein Konzept zur Realisierung von Einfamilienhäusern innerhalb des Stadtgebietes entwickelt.

Nach Beräumung der ehemals gewerblich genutzten Fläche war an diesem Standort eine Brachfläche entstanden. Dieser städtebauliche Missstand wurde durch den Wegfall der räumlichen Fassung des Straßenraumes an der Tiergarten- und der Hans-Sailer-Straße noch verstärkt.

Mit der straßenbegleitenden Bebauung mit einer unterbrochenen Reihenhausbebauung an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs soll der öffentliche Straßenraum der Tiergarten- und der Hans-Sailer-Straße neu gefasst werden. Mit der Unterbrechung wird eine historisch vorhandene Toreinfahrt akzentuiert, die sich in der Flurstücksform manifes-

tiert. In diesem Bereich wird ein Fußweg aus dem neuen Wohngebiet auf die Tiergartenstraße geführt.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Plangebiets werden einzeln stehenden Einfamilienhäusern vorbehalten. Dazu ist der Bau einer neuen öffentlichen Straße mit Einfahrt von der Hans-Sailer-Straße erforderlich, in der alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt werden.

Entlang des Flusslaufs der Schmalen Gera soll ein öffentlicher Rad- und Fußweg entstehen.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Beschreibung des Vorhabens

Ziel ist die Errichtung von 13 Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern und 14 freistehenden Einfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich.

Reihenhäuser Typ „Stadthaus“

Die Bebauung soll 3-geschossig mit Flachdach erfolgen. Im Erdgeschoß soll jeweils eine Garage eingeordnet werden. Eine Ausnahme bilden die fünf Häuser im Kurvenbereich, für die in der Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist. Diesen Häusern werden Garagen bzw. Carports im Bereich der Zufahrt in das neue Wohngebiet zugeordnet.

Da sich in den fünf Häusern im Kurvenbereich keine Garage im Erdgeschoss befindet, erhöht sich der Anteil der Wohnfläche im Erdgeschoss. Aus städtebaulichen Gründen soll die Straßenflucht zwingend dreigeschossig ausgebildet werden. Um besser auf die Wünsche der Bauherren zur Wohnfläche des Hauses eingehen zu können, soll optional im 3. Geschoss ein Staffelgeschoss an der Baulinie möglich sein. Durch die dadurch mögliche Ausbildung einer großen südlich gelagerten Dachterrasse kann zudem der den Grundstücken im Kurvenbereich zugeordnete geringe Gartenanteil ausgeglichen werden.

Frei stehende Einfamilienhäuser

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets werden 4 Typen von frei stehenden Einfamilienhäusern realisiert. Damit soll gesichert werden, dass auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren eingegangen werden kann.

Typ „Gartenhaus“

Parallel zum Flusslauf der Schmalen Gera sollen 7 zweigeschossige Gebäude entstehen. Die Grundstücke sind 450 bis 680 m² groß. Da die Grundstücke relativ schmal geschnitten sind, stehen die Häuser mit ihrer nördlichen Außenwand direkt auf der Grundstücksgrenze, um den südlich des Hauses gelegenen Gartenanteil besser nutzen zu können. Das bedeutet, dass in der jeweils nördlichen Außenwand auf der Grundstücksgrenze keine Fenster vorgesehen werden dürfen. Um die so gewonnene Gartenfläche nicht mit der Garage bebauen zu müssen, soll diese ebenfalls auf der Grenze, allerdings im Süden, direkt an der fensterlosen Wand des jeweils südlichen Nachbarn realisiert werden. Bautechnisch zu beachten ist dabei die Schallentkopplung beider Wände und die Ausführung als Brandwände. Die Garagen sind jeweils soweit von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auszuführen, dass vor der Garage ein offener Stellplatz vorhanden ist.

Typ „Quartiershaus“

Nördlich der geplanten Einfahrt von der Hans-Sailer-Straße sollen 3 Einfamilienhäuser vom Typ „Quartiershaus“ mit ca. 125 m² Wohnfläche in einer Staffelbauweise entstehen, deren 2. Geschosß nicht die gesamte Grundfläche einnimmt. Damit soll der Übergang von den südlich gelegenen eingeschossigen Bungalows zu den nördlich gelegenen 3-geschossigen Reihenhäusern geschaffen werden.

Die Grundstücke sind 300 bis 320 m² groß. Die Wohnhäuser stehen mit ihrer südlichen Flucht direkt auf der Grundstücksgrenze. Damit soll im Zentrum des Wohngebietes der Charakter eines kleinen Dorfplatzes entstehen. Um diesen Eindruck zu verstärken, soll die Grundstückseinfriedung hier in Form einer Natursteinmauer realisiert werden. Da im Ergebnis des vorliegenden Gutachtens zur Wildbienen- und Wespenfauna in der derzeit vorhandenen Natursteinmauer an der Tiergartenstraße gefordert wird, dass möglichst große Teile dieser Mauer an einer anderen Stelle südexponiert mit einer Mindesthöhe von 1,5m wieder aufgebaut werden, ist gemäß der Intension des städtebaulichen Konzept hier die richtige Verortung. Auch in diesem Bereich sind die Garagen jeweils soweit von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auszuführen, dass vor der Garage ein offener Stellplatz vorhanden ist.

Typ „Bungalow“

Südlich der geplanten Einfahrt von der Hans-Sailer-Straße sollen 4 Einfamilienhäuser vom Typ „Bungalow“ mit ca. 105 m² bzw. optional ca. 140 m² Wohnfläche entstehen. In der Regel soll der Bungalow eingeschossig gemäß des Anspruchs „Wohnen auf einer Ebene“ ausgeführt werden.

Optional soll es aber möglich sein, weitere Räume in das 1. Obergeschoß, welches dann nur einen Teil der Grundfläche des Hauses einnehmen wird, einzuordnen.

Die Grundstücksgrößen betragen 400 bis 570 m². Auch hier sollen die Garagen soweit von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingeordnet werden, dass vor der Garage ein offener Stellplatz vorhanden ist.

Grün- und Freiraumziele

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch die Funktion der Straße als Zufahrt mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, die Feuerwehr und Lieferfahrzeuge bestimmt. In Abhängigkeit von den Wenderadien im zentralen Bereich des Wohngebiets soll dieser Bereich als „Dorfplatz“ gestaltet werden. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die privaten Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden, werden als Hausgärten angelegt.

Innerhalb eines ca. 6m breiten Streifen parallel zum Flusslauf der Schmalen Gera soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg entstehen. Vorhandene Bäume und Großgehölze sollen, soweit wie möglich erhalten werden. Im direkten Uferbereich sollen vorhandene Mauern und andere Einbauten beräumt werden. Es soll nach der Beräumung ein naturnaher und strukturreicher Ufersaum aus heimischen und standortgerechten Gehölzen und Stauden angelegt und entwickelt werden.

1.7 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Reihenhäusern und einzeln stehenden Einfamilienhäusern ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit ein brach gefallene Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird.

Bei Nichtvollzug der Planung würden der städtebauliche Missstand der Abbruchfläche der ehemaligen Gewerbefläche und die fehlende Fassung des städtebaulichen Raumes an der Tiergarten- bzw. Hans-Sailer-Straße bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Einfamilienhaus-

standorten im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 0

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung von 13 Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern und 14 freistehende Einfamilienhäuser. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung deshalb ein Allgemeines Wohngebiet unter Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.²

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung eines Baugebietes bestimmt.

2.2.1. Zeichnerische Festsetzung und Festsetzung 1.1.: Art der baulichen Nutzung WA

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Einfamilienhäusern. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebäuden sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines WA in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden, dass in diesem Bereich des Stadtgebietes nur Einfamilienhäuser entstehen.

Ausnahmsweise sollen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein. Diese Nutzung entspricht dem Charakter des umgebenden Wohngebietes.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der aktuellen Fassung sind in der Form der Ansichten der jeweiligen Straßenfassaden auf der Planzeichnung übernommen worden.

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Die zu realisierende Anzahl und Art der Häuser werden verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.2.2. Zeichnerische Festsetzung Baufelder und Nutzungsschablone: maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche und textliche Festsetzung 1.4.:

Da der zu realisierende Typ des Hauses im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurden die Baufelder jeweils typbezogen stringent festgesetzt.

Im WA 1 und im WA 5 können in der Summe nur 13 Reihenhäuser Typ „Stadthaus“ realisiert werden, im WA 2 nur 7 „Gartenhäuser“, im WA 3 nur 4 „Bungalows“ und im WA 4 nur 3 „Quartiershäuser“.

Entsprechend des jeweiligen Grundrisses des Haustyps wurde die maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche einschließlich der Fläche für die Terrasse, die gemäß Festsetzung 2.3 außerhalb des Baufelds eingeordnet werden kann, festgesetzt.

Mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen darf diese Hauptgebäudegrundfläche allgemein um maximal 50 % überschritten werden. Das betrifft gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans konkret die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die weiteren Nebenanlagen.

Die Grundstücksgrößen für die Stadthäuser in den Baugebieten WA 1 und WA 5 haben bedingt durch die Hausbreiten eine Größe von ca. 160 m² (Reihenmittelhaus) bis 204m² (Reihenendhaus). Hier wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Hauptgebäudegrundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgeschlossen, um die nicht überbaubare Grundstücksfläche als unversiegelte Gartenfläche zu erhalten, zumal mit der festgesetzten Hauptgebäudegrundfläche bezogen auf die geplanten Grundstücksgrößen die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten sind.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, die bei Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Überbauung des Grundstücks ausschließlich der Nebenanlagen von 40% vorschreiben, in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 eingehalten.

In den Baugebieten WA 1 und WA 5 (straßenbegleitende Reihenhausbauung) ist eine maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche von 100 bzw. 110 m² festgesetzt. Das ergibt eine Überschreitung der Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet.

Diese Überschreitung der Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt hier aus städtebaulichen Gründen. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u.a. durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, also in einem Allgemeinen Wohngebiet bis 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Da zum einen an diesem Standort eine straßenbegleitende Bebauung dem städtebaulichen Umfeld entspricht, zum anderen die Garagen mit Ausnahme der Häuser im direkten Kurvenbereich in das Erdgeschoß integriert werden, stellt die festgesetzte Grundflächenzahl in den WA 1 und WA 5 keine über das allgemeine Maß zulässige Versiegelung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets dar.

Eine besondere Situation stellt die direkte Ecke Tiergartenstraße/Hans-Sailer-Straße dar. Im Wettbewerbssiegerentwurf gab es hier eine Unterbrechung der Bebauung, aber gerade an dieser Ecke ist eine durchgehende Bebauung zur Fassung des öffentlichen Straßenraumes erforderlich. Gartenseitig kann hier aber aufgrund der Geometrie möglicher sinnvoller Grund-

stückszuordnungen nur noch ein geringer Grundstücksteil zugeordnet werden. Für diese beiden Häuser werden Bauherren gesucht, die das urbane Leben in einem innerstädtischen Einfamilienhaus wünschen, die aber nicht unbedingt das Interesse an einem zu pflegenden Garten haben. Da von den nach Süden und Westen ausgerichteten Balkonen dieser beiden Häuser der Blick über die angrenzende Bebauung mit umgebenden Hausgärten mit dem Grünzug der Schmalen Gera im Hintergrund gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

2.2.3. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.2. und 1.3: Höhe der baulichen Anlagen, Dachaufbauten

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Die straßenbegleitende zwingend 3-geschossige Reihenhausbebauung soll zum einen den Straßenraum fassen, zum anderen aber auch den Rahmen für das neue Wohngebiet bilden. Von der höheren Randbebauung soll eine Abstufung in der Höhe der Gebäude in die Tiefe des Baugebiets hinein erfolgen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1. und 2.2.:

Als Bauweise werden im Baugebiet WA 1 eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Reihenhäuser festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass die Reihenhäuser auf jeweils eigenen Grundstücken mit ihren Reihenhäusern einen gewissen Grenzabstand insbesondere zu den tangierenden Fuß- bzw. Fuß- und Radwegen einhalten.

Im Baugebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise als Einzelhausbebauung mit einseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Hier sollen die Einfamilienhäuser mit ihrer nördlichen Außenwand direkt auf der Grundstücksgrenze stehen, um den südlich des Hauses gelegenen Gartenanteil besser nutzen zu können. Das bedeutet, dass in der jeweils nördlichen Außenwand auf der Grundstücksgrenze keine Fenster vorgesehen werden dürfen. Bautechnisch zu beachten ist dabei die Ausführung als Brandwand.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4 werden eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Dadurch soll die für ein Einfamilienhauswohngebiet typische Besonnung und Durchlüftung der Grundstücke gewährleistet werden.

Im Baugebiet WA 5 werden eine abweichende Bauweise und Reihenhäuser festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Reihenhausbebauung mit seitlichem Grenzabstand die für die offene Bauweise allgemein zulässige Länge von 50m bis zu einer Länge von maximal 80m überschreiten kann. Dadurch ist die städtebauliche Fassung der südlichen Seite der Tiergartenstraße und die Betonung der Ecke Tiergartenstraße/Hans-Sailer-Straße durch eine durchgängige Bauflucht möglich. Dadurch kann der nördliche Bereich der Hans-Sailer-Straße wieder als Platz vor der Martinikirche wahrgenommen werden.

Im WA 1 und WA 5 wird der östliche und westliche Grenzabstand zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Festsetzung einer Baulinie im Zusammenhang mit einer abweichenden Bauweise unterschritten. Grund hierfür ist die adäquate Umsetzung des geplanten Vorhabens. Da die angrenzenden öffentlichen Flächen nur für eine adäquate Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer sorgen sollen bzw. der Uferstreifen der Schmalen Gera als Grünfläche gesichert werden soll, ist nicht zu befürchten, dass öffentliche Belange beeinträchtigt sind, Eine Benachteiligung der Nachbargrundstücke durch Beschattung o. ä. nachbarliche Belange ergibt sich ebenfalls nicht. Des Weiteren sind die entsprechenden Gebäudefassaden öffnungslos.

Eine zwingende Festsetzung der Unterschreitung von Abstandsflächen ist nach der Novellierung der ThürBO und Anpassung an die Muster-BO im Jahr 2004 nicht mehr notwendig. Als Ersatz für die entfallende Regelung in § 6 Abs. 16 ThürBO a.F. wurde n.F. eingeführt. Die Gemeinde kann gem. § 83 Abs. 5 2. Halbsatz ThürBO regeln, dass abweichende Abstandsflächen gelten, wenn durch Festsetzungen Außenwände vorgeschrieben oder zugelassen werden, vor denen abweichende Tiefen der Abstandsflächen liegen müssten. Durch die zeichnerische Festsetzung der Baulinien werden Außenwände in diesem Sinne zugelassen. Dies wird durch die textliche Festsetzung 11.2. ergänzt, die eindeutig die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 83 Abs. 5 2. Halbsatz ThürBO regelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen.

Mit den Baulinien parallel zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche, direkt an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bzw. an der Geltungsbereichsgrenze zur Tiergartenstraße und zur Hans-Sailer-Straße sollen entsprechend des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs der neue bzw. vorhandene öffentliche Straßenraum gefasst werden.

Die Baufelder sind so festgesetzt, dass der entsprechende Haustyp der einzeln stehenden Einfamilienhäuser entsprechend des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs genau verortet wird. Damit soll die mit dem Siegerentwurf durch die Stadt gewünschte Gruppierung von Garten- und Quartiershäusern sowie der Bungalows planungsrechtlich gesichert werden.

2.3.2. Textliche Festsetzung 2.3.:

Die restriktive Festsetzung der Baufelder gemäß dem jeweils vorgesehenen Haustyp ist bezogen auf die Kubatur des Hauses. Die Lage der Terrasse soll in Abhängigkeit von der konkreten Grundrisslösung variabel den Wünschen der zukünftigen Bauherren angepasst werden können. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass eine befestigte Terrasse außerhalb des Baufelds in einer der Grundflächengröße des Hauses angepassten Größe realisiert werden kann.

2.3.3. Textliche Festsetzung 2.4.:

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass zum einen die Größe der Wohnfläche in den einzelnen Reihenhäusern im Baugebiet WA 5 insbesondere in Abhängigkeit von der Grundrissgestaltung des Erdgeschosses ohne Garage individuell auf die Bedürfnisse der Bauherren angepasst werden kann. Zum anderen ergeben sich durch die Grundstückszuschnitte im Eckbereich Tiergartenstraßen/Hans-Sailer-Straße nur noch geringe Gartenanteile. Durch Staffelgeschosse kann der Wohnwert durch die dann mögliche Realisierung von Dachterrassen aufgewertet werden.

Mit der Festsetzung der Errichtung des Staffelgeschosses an der Baulinie wird die durchgängige Dreigeschossigkeit der Straßenflucht gewährleistet. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

2.4.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1.:

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend unversiegelt und Bereiche für die Erholung bzw. Gartennutzung vorgehalten werden. Durch die Ausführung eines offenen Stellplatzes vor der Garage soll die Möglichkeit in den WA 2 bis WA 4 geschaffen werden, die öffentliche Straßenverkehrsfläche von parkenden Autos frei zu halten. Damit sind pro Grundstück 2 Stellplätze nachgewiesen.

2.4.2. Textliche Festsetzung 3.2.:

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass mit Ausnahme des Kurvenbereichs Tiergartenstraße/Hans-Sailer-Straße im WA 1 und WA 5 pro Wohngebäude ein Stellplatz nachgewiesen wird. Im Kurvenbereich ist dieses aus Verkehrssicherungsgründen nicht möglich. Deshalb wurde hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für die hier befindlichen 5 Reihenhäuser sind die Garagen nördlich und südlich der neuen Zufahrtsstraße einzuordnen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

2.5.1. Textliche Festsetzung 4.1.:

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf eine pro Wohngebäude soll einerseits die Gebietstypik einer aufgelockerten durchgrünten Bebauung mit Einfamilienhäusern gewährleisten, andererseits soll dadurch auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Damit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner gewährleistet.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Einliegerwohnung soll gesichert werden, dass z.B. für pflegebedürftige Familienangehörige oder erwachsene Kinder eine abgeschlossene Wohnung im Einfamilienhaus eingerichtet werden kann. Da diese Festsetzung einen Ausnahmeverbehalt hat, kann in diesem konkreten Fall die Notwendigkeit eines zusätzlichen Stellplatzes oder die Zahlung einer Ablösegebühr geprüft werden.

2.6 Öffentliche Grünflächen

2.6.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 5.1.:

Aus städtebaulichen Gründen soll damit langfristig gesichert werden, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg entlang der Schmalen Gera geführt werden kann. Mit diesem Bebauungsverfahren können nur Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen werden.

Im Norden kann eine Anbindung des Fuß- und Radweges an die Tiergartenstraße erfolgen.

Im Süden und westlich der Schmalen Gera grenzen private Flächen an.

In diesen Bereichen kann derzeit keine planungsrechtliche Aussage zur Fortführung des Rad- und Fußweges getroffen werden.

2.6.2. Textliche Festsetzungen 5.2.:

Aus ökologischen Gründen soll mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche die naturnahe Umgestaltung des Uferbereichs der Schmalen Gera gesichert werden. Dazu ist der vorhandene standortgerechte Baumbestand zu erhalten. Wenn erforderlich, sollen Teilbereiche mit Gehölzen und Stauden neu bepflanzt werden.

Mit den Festsetzungen soll die Qualität der Umgestaltung gesichert werden.

Da sich fast das gesamte Ufer außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets befindet (nur in einem kurzen Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches), können zur direkten Ufergestaltung keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Erforderliche Ersatzpflanzungen nach §7 der Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich können ggf. im Uferbereich erfolgen.

2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

2.7.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.1.:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine mit Gehrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Das Gehrecht auf dieser Fläche dient der fußläufigen Erreichbarkeit der den Reihenhäusern zugehörigen Gärten, so dass Gartenabfälle nicht zwingend durch das Haus getragen werden müssen.

2.8 Erschließung

Straßenanbindung

Das Plangebiet soll über eine neue öffentliche Straße über die Hans-Sailer-Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Im zentralen Bereich des Wohngebietes erfolgt eine Straßenaufweitung. Hier soll optisch ein Dorfplatz entstehen. Verkehrstechnisch wird dieser Bereich für das Wenden des Müllfahrzeugs, der Feuerwehr und der Lieferfahrzeuge benötigt. Trotzdem gibt es im nördlichen Bereich der Aufweitung Möglichkeiten, z.B. durch Stadtmöblierung oder Begrünung die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Anbindung an den ÖPNV

Das Wohngebiet „An der Martinikirche“ ist als innerstädtisches Wohngebiet gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die nächste Haltestelle der Straßenbahn am Ilversgehofener Platz ist über die Hans-Sailer- und Braunstraße in ca. 290m Entfernung erreichbar.

Stellplätze

In den Baugebieten WA 2 bis 4 werden je Einfamilienhaus 2 Stellplätze realisiert, in der Summe 28 Stellplätze.

In den Baugebieten WA 1 und WA 5 wird pro Reihenhäuser eine Garage realisiert, insgesamt 13, davon 5 außerhalb der Reihenhäuser nördlich und südlich der geplanten Zufahrt. Die südlich der geplanten Zufahrt gelegene Doppelgarage wurde so festgesetzt, dass vor der Garage jeweils 1 offener Stellplatz vorhanden ist. Das bedeutet, für die zugeordneten zwei Reihenhäuser im Kurvenbereich Tiergartenstraße/Hans-Sailer-Straße, für den in der Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist, werden jeweils 2 Stellplätze realisiert.

An der östlichen Einfahrt in das Wohngebiet sollen südlich der Zufahrtsstraße 8 zusätzliche Parkstellplätze als Gemeinschaftsstellplätze entstehen, die den Reihenhäusern zugeordnet werden können, in der Summe 23 Stellplätze. Das ergibt 1,8 Stellplätze / Reihenhäuser.

Insgesamt werden somit für 27 Einfamilienhäuser 51 Stellplätze nachgewiesen oder 1,9 Stellplätze / Haus.

Gemäß § 49 Abs. 1 ThürBO und der Bekanntmachung zum Vollzug der ThürBO sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Ein Anteil für Besucherstellplätze muss nicht nachgewiesen werden. Mit den in der Summe nachgewiesenen 1,9 Stellplätzen / Haus wird den Forderungen der Bekanntmachung zum Vollzug der ThürBO entsprochen.

Konkrete Vereinbarungen zur Gestaltung des Straßenraumes und der Stellplätze sowie zur Ausführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Trinkwasser

Nach Auskunft der Stadtwerke Erfurt Thüringenwasser GmbH ist das Plangebiet grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar.

Für die Reihenhäuserbebauung mit direktem Zugang zur Tiergarten- und Hans-Sailer-Straße kann direkt von diesen Straßen ein Trinkwasseranschluss hergestellt werden. Die übrigen Ein-

familienhäuser können über eine in der geplanten Anliegerstraße zu verlegende Trinkwasserleitung erschlossen werden.

Löschwasser

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Abt. Gefahrenvorbeugung ist der Löschwasserschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Danach sind Löschwassermengen von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke ErfurtThüringenwasser GmbH ist für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz eine Menge von ca. 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich von 300m zum Plangebiet (Hans-Sailer-Straße/Bogenstraße) verfügbar.

Entwässerung

Die Entwässerung in diesem Bereich der Stadt ist als Mischsystem organisiert. Das bestehende Kanalnetz in der Tiergartenstraße (DN 250) und Hans-Sailer-Straße (DN 200) ist derzeit hydraulisch ausgelastet, so dass eine weitere Einleitung von Mischwasser nicht möglich ist. Langfristig ist vorgesehen, das Netz hier hydraulisch zu sanieren. Übergangsweise ist das Plangebiet deshalb im Trennsystem zu erschließen.

Das Regenwasser ist in den öffentlichen Kanal in Tiergartenstraße/Hans-Sailer-Straße einzuleiten. Dazu ist ein Anschlusskanal im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche herzustellen.

Der Anschlusspunkt für das Schmutzwasser aus dem Plangebiet befindet sich in der Tiergartenstraße. Der vorhandene Mischwasserkanal in der Tiergartenstraße ist dafür bis zum Anschlusspunkt auf DN 300 zu erweitern.

Für die die Reihenhausbebauung mit direktem Zugang zur Tiergarten- und Hans-Sailer-Straße sind die Grundstücksanschlüsse mit dem Entwässerungsbetrieb abzustimmen.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Gas

Nach Auskunft der Stadtwerke Erfurt Netz GmbH sind die Tiergarten- und Hans-Sailer-Straße gastechnisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Eine Versorgung des Plangebiets ist durch Anschluss der Häuser an das öffentliche Gasnetz möglich. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Netzerweiterung von der Hans-Sailer-Straße.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Elektrizität

Das Plangebiet kann nach Aussage der Stadtwerke Erfurt durch Erhalt der Trafostation mit Niederspannung versorgt werden.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Fernwärme

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Erfurt ist im Plangebiet kein Bestand an Fernwärmeleitungen vorhanden.

2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

2.9.1. Textliche Festsetzung 8.1.:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung der Stadt Erfurt.

In der Klimaschutzzone 2. Ordnung sind Staub- und NO₂-Einträge in der Frischluft auf nicht vermeidbare Emissionen zu beschränken. Deshalb ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, auch das Betreiben von Kaminen unzulässig.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.10.1. Textliche Festsetzung 9.1.:

Auf der Grundlage des Erneuerbarer Energien Gesetzes (EEG) sind bei einer Nutzung von Gas als Heizmedium unterstützend für die Warmwasserbereitung alternative Energiequellen zu nutzen.

Die Erfahrungen der letzten Zeit haben gezeigt, dass Luftwärmepumpen in Einfamilienhausgebieten auf Grund ihrer Geräuschemission und der relativ geringen Abstände zu den Grundstücksnachbarn zu Beeinträchtigungen einer gutnachbarschaftlichen Entwicklung geführt haben. Deshalb ist ihre Nutzung nur möglich, wenn sie in die Gebäude integriert werden.

2.11 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände festgesetzt.

2.11.1 Textliche Festsetzung Nr. 6.1. und 6.2.:

Die Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers und der Ausführung der Stellplätze und deren Zufahrten in versickerungsfähigem Material dient der Rückführung von Oberflächenwasser in den Boden sowie der Verbesserung des Mikroklimas im Planbereich.

2.11.2. Textliche Festsetzung Nr. 6.3.:

Gemäß dem vorliegenden Gutachten zur Wildbienen- und Wespenfauna an einer Trockenmauer soll diese Mauer, wenn sie nicht erhalten werden kann, im Plangebiet an anderer Stelle südorientiert umgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung sollen die Standorte der umgesetzten Mauer, die Art der Wiedererrichtung sowie die Mindestgrößen der neuen Natursteinmauern gesichert werden. Zur Absicherung der ökologischen richtigen Ausführung soll ein Gutachter diese Arbeiten begleiten.

2.11.3. Textliche Festsetzung 6.4.:

Eine Stützmauer wird entsprechend der topografischen Situation im Plangebiet im Bereich der Anbindung des Fuß- und Radweges entlang der Schmalen Gera an die Tiergartenstraße erforderlich. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass hier u.a. Brutmöglichkeiten

für die in der artenschutzrechtlichen Prüfung der Europäischen Vogelarten nachgewiesenen Vögel entstehen können.

2.11.4. Textliche Festsetzung 6.5.:

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Mit der Sicherung der Bodenfreiheit bei Einfriedungen für Kleintiere soll die Störung bzw. die Einschränkung der natürlichen Lebens- und Bewegungsräume vermieden werden.

2.11.5. Textliche Festsetzung 6.6.:

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Durch den Einsatz von Spiegeloptikleuchten mit Natriumhochdruckdampfleuchten oder LED-Leuchten wird ein übermäßiger Anzug von Insekten aus dem angrenzenden Uferstreifen der Schmalen Gera verhindert.

2.11.6. Textliche Festsetzung 6.7.:

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Mit der Anbringung von Nisthilfen werden die Fortpflanzungsstätten der genannten Vogelarten erhalten.

2.11.7 Textliche Festsetzung 6.8.:

Mit dieser Festsetzung soll der steigende Quartierbedarf für Wasserfledermäuse mit der zu erwartenden Aufwertung des Uferstreifens als Nahrungshabitat gedeckt werden.

2.11.8. Textliche Festsetzung Nr. 10.1.:

Mit dieser Festsetzung soll durch standortgerechte Strauch-, Stauden- und Obstbaumbepflanzung die die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden und eine Verbesserung des Mikroklima gesichert werden. Die Festsetzung zur Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm und die Unzulässigkeit des Pflanzens von Bäumen 1. Ordnung abweichend von der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt resultiert aus der Endgröße dieser Bäume und den zum Teil sehr schmalen bzw. kleinen Grundstücken. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden und die Maßstäblichkeit im Bezug zur Bebauung erhalten werden.

Die Festsetzung zur Pflanzung von Obstbäumen und die Artenvorgaben der weiteren Gehölze berücksichtigen die Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Bienennährgehölzen.

2.11.9. Textliche Festsetzung Nr. 10.2.:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung der Stadt Erfurt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche. Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt aber auch aus städtebaulichen Gründen. Da die Dächer der eingeschossigen Gebäude von den oberen Geschossen der umliegenden Bebauung aus einsehbar sind, soll die festgesetzte Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtbildes sowie des Wohnumfeldes in diesem Bereich dienen.

2.11.10. Textliche Festsetzung 10.3.:

Diese Festsetzung erfolgte sowohl aus stadtgestalterischen Gründen an der Einfahrt zum neuen Wohngebiet als auch aus ökologischen Gründen, da sie der Minimierung der Versiegelung dient. Es wird damit das Aufheizen des Bodens im Sommer reduziert und das Regenwasser in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt.

Abweichend von der Begrünungssatzung werden zur Erhaltung der Maßstäblichkeit keine Bäume erster Ordnung vorgegeben.

2.12 Gestaltungsvorschriften

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

2.12.1. Textliche Festsetzung Nr. 11.1.:

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 dargestellten Vorhabenplans.

2.12.2. Textliche Festsetzung Nr. 11.2 i.V.m. der Festsetzung von Baulinien auf der Planzeichnung.:

Mit dieser Festsetzung wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs gesichert. Das Abweichen von den allgemein üblichen Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen betrifft die Bereiche zum festgesetzten Fußweg aus dem geplanten Wohngebiet in die Tiergartenstraße, zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche an der Schmalen Gera, zur geplanten Straßenverkehrsfläche sowie die jeweils nördliche Grenzbebauung in der abweichenden Bauweise im Baugebiet WA 2.. Die Anforderungen an ausreichenden Belichtung und Besonnung von Wohnräumen werden dadurch nicht verletzt.

2.12.3. Textliche Festsetzung Nr. 11.3.:

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Stadtbildes sowie der Einpassung in das städtebauliche Umfeld. Der Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der Form der straßenseitigen Ansichten auf der Planzeichnung dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Anlage des Erschließungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich gesichert ist.

Allerdings müssen bei dem Vorhaben Einfamilienhaus Spielräume in der konkreten Ausformung der Fassaden der jeweiligen Häuser gegeben sein, da auch bei einem vorgegebenen Haustyp erst der Bauherr abschließend entscheidet, wie viel Fenster- und Türöffnungen er haben möchte. Die Festsetzung soll somit den Rahmen für die möglichen Öffnungen in den Außenwänden an den jeweiligen Straßenfronten bieten.

2.12.4. Textliche Festsetzungen Nr. 11.4.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben zur Farbgestaltung soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Farbkarten des NCS-Farbsystems beigelegt, aus dem der einzelne Bauherr seine Fassadenfarben zusammenstellen kann. Durch die vorgegebenen Farben wird gewährleistet, dass die Farben benachbarter Häuser harmonisch aufeinander abgestimmt sind.

2.12.5. Textliche Festsetzungen Nr. 11.5.:

Ziel der Festsetzung ist es, die Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie im nördlichen Bereich der Dächer hinter der Attika einzuordnen, so dass sie aus der Tiergarten- und Hans-Sailer-Straße heraus auf Grund des steilen Blickwinkels von der Straße zum Dach nicht erkennbar werden. Da sie sich, aus dem Wohngebiet betrachtet, im hinteren Bereich des Flachdachs befinden, verdeckt auch hier die Attika einen Großteil der Anlagen. Auch aus dieser Ansicht ergeben sich somit homogene Dachlandschaften. Diese Festsetzung dient somit aus städtebaulichen Gründen der Sicherung des Stadtbildes sowohl in der Tiergarten- und Hans-Sailer-Straße als auch in der neuen Anliegerstraße.

2.12.6. Textliche Festsetzungen Nr. 11.6.:

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen z.B. für Freiberufler, die diese Tätigkeit auch in ihrem Wohnhaus ausüben dürfen, das Ortsbild negativ gestaltet wird.

Außerdem sollen die eventuell erforderlichen Werbeanlagen dem Charakter des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet entsprechen. Die Festsetzung entspricht einer Größe eines Werbeschildes von ca. 0,4 m x 0,3 m.

2.12.7. Textliche Festsetzung 11.7.:

Das Gelände ist in sich relativ eben. Die Grundstücke sind zum Teil relativ schmal bzw. klein. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass kein zusätzlicher Eingriff durch Abgrabungen z.B. zur Belichtung des Kellers erfolgt, der umfangreiche Erdarbeiten und die Errichtung von Stützmauern erfordern würde.

2.12.8. Textliche Festsetzung 11.8.:

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

2.12.9. Textliche Festsetzung 11.9.:

Mit dieser Festsetzung soll ein homogenes Erscheinungsbild im öffentlichen Straßenraum gesichert werden, welches dem städtebaulichen, mittlerweile städtischen Umfeld entspricht.

2.13. Hinweise zum Planvollzug

Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können, da sich das Plangebiet im Ortskern des ehemals eigenständigen Ortes Ilversgehofen befindet. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind.

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet mehr vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung³ kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)
und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Regenwasser soll über einen Sammler direkt in die Schmale Gera eingeleitet werden. Dazu ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Für die private Nutzung des Regenwasser bzw. Versickerung auf dem eigenen Grundstück sind rechtliche Rahmenbedingungen einzuhalten, auf die mit den Hinweisen aufmerksam gemacht werden soll.

Lärmschutz

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Änderung des Bebauungsplanes ILV 093 „Ilversgehofener Platz/Mittelhäuser Straße“ während der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 574 „An der Martinikirche“ erfolgte eine amtliche Schätzung zur Verkehrsbelegung (DTV 3500), in deren Ergebnis der Hinweis zur Ausführung der Außenbauteile an der Tiergartenstraße gemäß Schalldämm-Maß für den Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV 574 „An der Martinikirche“ aufgenommen wurde.

Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Pflanzenliste

Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

Hinweise zu weiteren Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen und zur Ausführung

Der Hinweis soll auf Bestimmungen des Artenschutzrechtes, die im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sind, und technische Vorschriften im Landschaftsbau hinweisen

³ BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10-

Mit diesen Maßnahmen sollen die baubedingte Zerstörung von ggf. vorhandenen Niststätten und Eiern und/oder die Tötung/Verletzung von Jungvögeln gehölzbrütender Vogelarten sowie die Beeinträchtigung von Fledermäusen durch optische Störungen bzw. die Verletzung oder Tötung beim Abriss der vorhandenen Gebäude vermieden werden.

3. Folgekosten für die Gemeinde - städtebauliche Kennziffern

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung ausschließlich Unterhaltungskosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen.

öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
Straßenverkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg (ca. 1224 m ² x 1,10 €/m ² /a)	ca. 1 346,40 € pro Jahr
Öffentliche Grünfläche - Uferstreifen (ca. 737 m ² x 5 €/m ² /a)	ca. 3 685,00 € pro Jahr
Beleuchtung (ca. 5 Leuchten je 70 Watt x 90€/a für Energie und Wartung)	ca. 450,00 € pro Jahr

Flächenbilanz

Größe des Plangebiets 10.136 m²

Fläche für Allgemeine Wohngebiete

WA 1	720 m ²
WA 2	3.042 m ²
WA 3	1.814 m ²
WA 4	925 m ²
WA 5	1.503 m ²

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze 136 m²

Straßenverkehrsfläche 1.158 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung Fußweg 66 m²

Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung Uferstreifen 737 m²

Fläche für Versorgungsanlagen,
Zweckbestimmung Elektrizität / Transformator 35 m²

4. Anlagen

- Schallimmissionsprognose LG 43/2013, 29.10.2013
- Geotechnischer Bericht DIN 4020 mit umwelttechnischen Erhebungen, 06.08.2013
- Gutachten zur Wildbienen- und Wespenfauna an einer Trockenmauer, Juni 2013
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Europäischen Vogelarten, 20.08.2013
- Kontrolle einer Baubrache mit Abrissgebäuden auf vorhandenen Vorkommen von Fledermäusen im Zuge des Bauvorhabens „Wohnen an der Martinikirche“ in der Stadt Erfurt, 08.09.2013